

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ  
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА  
RIGHTS AND OBLIGATIONS OF MEMBERS  
HOUSING COOPERATIVES**

*Аннотация.* В данной статье рассматриваются права и обязанности членов жилищно-строительного кооператива. В частности, сделан правовой анализ ст. 199 Жилищного кодекса Республики Беларусь, а также рассмотрены проблемные вопросы правоприменительной практики. Автором выявлены пробелы в правовом регулировании прав и обязанностей членов жилищно-строительного кооператива.

*Symmary.* This article discusses the rights and obligations of members of housing co-operative. In particular, it made a legal analysis of the Housing st. 199 Code of Belarus, as well as discussed the problematic issues of law enforcement practice. The author identified gaps in the legal regulation of the rights and duties of members of housing co-operative.

*Keywords:* building society, shares, member of the family members of housing co-operative.

*Ключевые слова:* жилищно-строительный кооператив, паевый взнос, паенакопление, член семьи члена жилищно-строительного кооператива.

Вопрос о рассмотрении прав и обязанностей членов жилищно-строительного кооператива (далее – ЖСК) в настоящее время заслуживает особого внимания. Так как правоприменительная практика показывает, что многие вопросы относительно прав и обязанностей членов ЖСК остаются законодательно не урегулированными и в связи с этим возникает много проблемных вопросов в практической деятельности. Жилищный кодекс Республики Беларусь содержит много пробелов в правовом регулировании прав и обязанностей членов ЖСК. Мы рассмотрим наиболее проблемные вопросы из правоприменительной практики и пробелы в правовом регулировании жилищного законодательства.

Статья 199 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) определяет права и обязанности членов ЖСК, как собственников жилого помещения, так и членов ЖСК, которые не являются собственниками объектов недвижимого имущества. В частности, член ЖСК, не являющийся собственником помещения, имеет право:

1. Передавать право на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи или другому лицу.

Право на паенакопления, являющиеся общим совместным имуществом супругов, передается члену семьи (другому лицу) с согласия супруга (супруги) (п. 1 ст. 199 ЖК). Следует отметить, что порядок передачи членом ЖКС права на паенакопления другим лицам законодательно не регламентирован. В связи с этим представляется, что такая передача должна осуществляться на основании гражданско-правовых сделок, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК). Право на паенакопления представляет собой имущественное право, позволяющее его обладателю требовать от ЖКС предоставления во владение и пользование жилого помещения (ч. 1 ст. 194 ЖК). Право на паенакопления как имущественное право относится к объектам гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом. Таким образом, право на паенакопления может быть передано членом ЖКС другим лицам как по возмездной (п. 4 ст. 424 ГК), так и по безвозмездной сделке (ч. 1 п. 1 ст. 543 ГК). При этом на наш взгляд, должны соблюдаться правила об уступке требования, предусмотренные гл. 24 ГК [2]. Передача права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам является основанием для прекращения членства в ЖКС (п. 1 ст. 195 ЖК). Представляется, что после заключения сделки о передаче права на паенакопления между членом ЖКС и лицом, которому передается указанное право, должен следовать прием приобретателя права на паенакопления в члены ЖКС. Однако следует учитывать нормы ст. 202 ЖК, устанавливающие, кто имеет преимущественное право на вступление в члены ЖКС. В связи с этим актуальным представляется вопрос о соотношении права члена ЖКС на отчуждение права на паенакопления другим лицам и преимущественного права лиц, указанных в ст. 202 ЖК, на вступление в члены ЖКС. Это связано с тем, что в законодательстве не урегулированы условия и порядок передачи права на паенакопления. Таким образом, не ясно, например, вправе ли член ЖКС, намеревающийся выйти из организации, передать право на паенакопления любому лицу в случае, если у него есть члены семьи, принимавшие участие в выплате паенакоплений, или же он обязан передать данное право только указанному члену своей семьи. Передача права на паенакопления другому лицу влечет за собой прекращение членства в ЖКС (п. 1 ст. 195 ЖК), а прекращение членства гражданина в ЖКС дает возможность члену его семьи, участвовавшему в выплате паенакоплений, реализовать преимущественное право на вступление в члены ЖКС (ч. 1 п. 1 ст. 202 ЖК). В связи с этим, на наш взгляд, передача членом ЖКС права на паенакопления другому лицу дает члену его семьи, участ-

вовавшему в выплате паенакоплений, основание требовать перевода на себя прав и обязанностей приобретателя права на паенакопления.

## 2. Выйти из ЖСК в любое время.

Согласно ст. 190 ЖК рассмотрение обращений членов ЖСК, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов ЖСК, отнесено к компетенции правления ЖСК. Из этого следует, что заявления о выходе из ЖСК рассматриваются правлением ЖСК. При этом лицо, прекратившее членство в ЖСК, имеет право на:

а) возмещение ЖСК его паенакоплений в размере и сроки, определяемые в соответствии с п. 1 ст. 199 ЖК, в случае, если этот член ЖСК выплатил паевые взносы (оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения) в полном объеме;

б) возврат внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом ЖСК строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов)) или паенакоплений (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) ЖСК в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае, если этим членом ЖСК паевые взносы не были внесены в полном объеме (стоимость жилого (нежилого) помещения не оплачена в полном объеме) [1].

Порядок возврата указанных денежных средств или паенакоплений законодательно урегулирован и определен соответствующими нормативными правовыми актами [3; 4].

Право на возврат иных взносов у члена ЖСК, не являющегося собственником помещения, отсутствует (п. 1 ст. 199 ЖК).

На практике возникает множество спорных ситуаций, касающихся возврата паевых взносов выбывающим членам ЖСК и других вопросов, связанных с выходом из ЖСК. Так, гражданин А., являющийся членом жилищно-строительного кооператива, вносил паевые взносы, которые были направлены на финансирование демонтажа старого здания на предоставленном кооперативу земельном участке, проектных и изыскательских работ. Через некоторое время гражданин А. решил выйти из кооператива. ЖСК отказал в индексации возвращаемой суммы паевых взносов в соответствии с ч. 2 п. 8 Положения о возврате, мотивируя это тем, что паевые взносы были израсходованы не на оплату строительных работ, а на указанные выше цели. Представляется, что отказ ЖСК не правомерен, поскольку ч. 2 п. 8 Положения о порядке возврата внесенных денежных средств или паенакоплений выбывающему члену ЖСК, который не оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения (не внес паевые взносы)

в полном объеме содержит требование об индексации возвращаемой суммы паевых взносов независимо от того, на финансирование какого этапа создания объекта недвижимости они были израсходованы.

Заслуживает внимания также следующий пример из правоприменительной практики. Гражданин Б., являющийся членом ЖСК, в течение определенного периода времени не уплачивал членские взносы в связи с тем, что строительство жилого дома практически не осуществлялось. По этой же причине гражданин Б. решил выйти из ЖСК. Однако председатель правления ЖСК сообщил гражданину Б., что его заявление о выходе из ЖСК может быть удовлетворено до тех пор, пока гражданин Б. не погасит задолженность по уплате членских взносов. В рассматриваемой ситуации позиция председателя правления ЖСК представляется неправомерной. П. 1 ст. 199 ЖК предоставляет члену ЖСК право выйти из ЖСК в любое время вне зависимости от наличия или отсутствия у него задолженности по уплате членских взносов. Поэтому заявление гражданина Б. о выходе из ЖСК должно быть удовлетворено. Однако, несмотря на это, задолженность по уплате членских взносов гражданином Б. должна быть погашена, поскольку уплата членских взносов является обязанностью каждого члена ЖСК (ст. 199 ЖК). Если указанная задолженность не будет погашена гражданином Б. до выхода из ЖСК, он обязан будет погасить ее и после выхода. В случае отказа от добровольного погашения задолженности по уплате членских взносов данная задолженность может быть взыскана ЖСК в судебном порядке.

Также член ЖСК имеет право предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением в жилом доме ЖСК членам своей семьи (п.1 ст. 199 ЖК). При этом регистрация по месту жительства членов семьи члена ЖСК в указанном жилом помещении должна осуществляться без согласия ЖСК [5].

Одной из обязанностей члена ЖСК, не являющегося собственником объектов недвижимого имущества, является обязанность обратиться в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для оформления права собственности на объект недвижимого имущества (п. 3 ст. 199 ЖК). Однако последствий нарушения членом ЖСК данной обязанности ЖК не предусматривает. Ответственность за данное нарушение может быть предусмотрена договором строительства жилого (нежилого) помещения в составе ЖСК.

Таким образом, проведя правовой анализ Жилищного кодекса Республики Беларусь, а в частности, ст. 199 ЖК, и учитывая правопримени-

тельную практику, мы показали, что многие вопросы относительно прав и обязанностей членов ЖСК требуют правового урегулирования. Так, в частности, законодательно не урегулирован вопрос о передаче членом ЖСК права на паенакопления другим лицам, а также условия и порядок передачи данного права. Не урегулирован и вопрос об ответственности за нарушение членом ЖСК обязанности обращаться в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества не позднее трех месяцев, хотя на практике данный срок, как правило, пропускают, что затягивает процесс оформления права собственности. Также требует правового урегулирования вопрос о возврате иных взносов члену ЖСК, не являющемуся собственником жилого помещения.

### **Библиографический список**

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 10.01.2015 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 30.12.2015 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.

3. Об утверждении Положения о порядке возврата внесенных денежных средств или паенакоплений выбывающему члену ЖСК, который не оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения (не внес паевые взносы) в полном объеме [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29.04.2013 № 321 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.

4. О порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 08.01.2014 № 6 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.

5. О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 7 сент. 2007 г., № 413 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.